

三井不動産のラボ&オフィス拠点が計画中物件を含め関東エリアで 10 拠点体制へ

「三井リンクラボ東陽町 1」竣工

「(仮称)三井リンクラボ東陽町 2」開発に着手

新木場・東陽町エリアにおけるライフサイエンスクラスターの拡張とエコシステムのさらなる発展を推進

本リリースのポイント

- ・三井リンクラボシリーズ初の工業専用地域にて「三井リンクラボ東陽町 1」が竣工し、東陽町エリアにおいて次なる拠点「(仮称)三井リンクラボ東陽町 2」の開発に着手
- ・「三井リンクラボ」シリーズが計画中物件を含め関東エリアで 10 拠点体制へ拡大し、ライフサイエンスクラスターのさらなる拡張を推進

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 植田俊、以下「三井不動産」)は、「産業デベロッパー」として新産業創造に取り組んでおり、中でもライフサイエンス領域では、一般社団法人 LINK-J(理事長:岡野 栄之、以下「LINK-J」)による「コミュニティの構築」と連携しながら、「三井のラボ&オフィス」事業を通じて「場の整備」を進め、イノベーションによる新産業の創造・育成につながるエコシステムの構築を加速させてきました。

このたび、賃貸ラボ&オフィス事業「三井リンクラボ」シリーズにおいて、「三井リンクラボ東陽町 1」が竣工するとともに、東陽町エリアにおいて2棟目となる「(仮称)三井リンクラボ東陽町 2」の開発に着手したことをお知らせいたします。

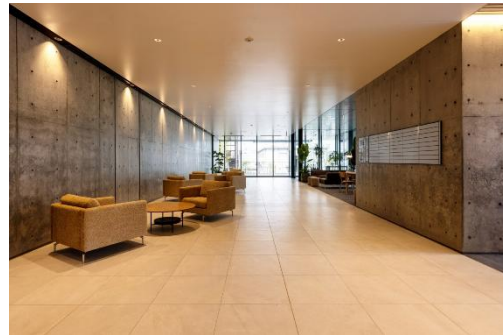
「三井リンクラボ」シリーズは、これまで東京・新木場、千葉・柏の葉、神奈川・横浜などで拠点を展開しており、今回発表する 2 物件を加えることで、計画中物件を含む関東エリアの拠点数は合計 10 拠点となります。これまで主に新木場エリアで進めてきたラボ&オフィスの集積に加え、今回、新たに東陽町エリアへ展開を広げることで、新木場・東陽町におけるライフサイエンスクラスターのさらなる拡張を図ります。



「三井リンクラボ東陽町 1」外観

「三井リンクラボ」シリーズ初の工業専用地域に立地する「三井リンクラボ東陽町 1」が竣工

2026 年 7 月 31 日に竣工した「三井リンクラボ東陽町 1」は、東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩 9 分の場所に立地する賃貸ラボ&オフィス施設であり、当社が展開する「三井リンクラボ」シリーズとして初めて東陽町エリアに立地する都心近接型拠点です。



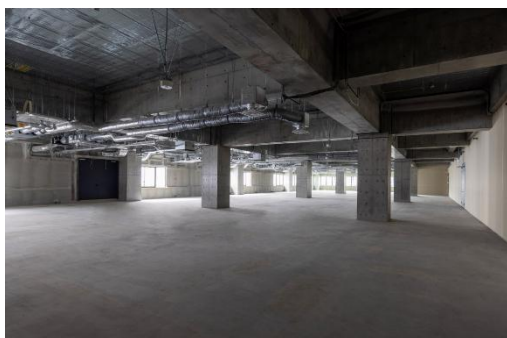
正面エントランス

■ 幅広い研究開発ニーズに対応するラボ仕様

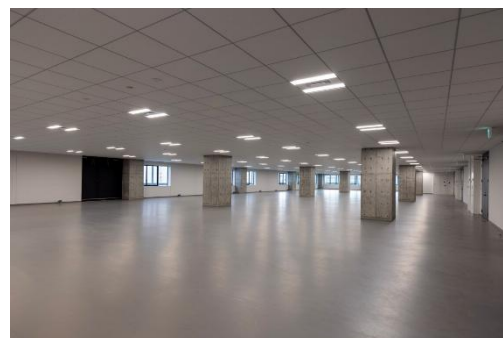
本施設は、三井リンクラボシリーズ初の工業専用地域における賃貸ラボ&オフィス施設です。BSL2 対応可能なウェットラボ仕様を備えるとともに、1 階 2,200kg/m²、基準階 500kg/m²の床荷重、1 階 5,500mm、基準階 4,500mm の階高を確保しています。また、ドラフトチャンバーや給排水設備、都市ガス、非常用発電機を設置可能な設備計画とすることで、入居企業の研究内容や使用機器に応じた実験環境を構築できます。

区画は最小 131 m²から 1 フloor 最大約 4,500 m²まで柔軟に設定でき、スタートアップから大企業まで、研究開発の規模や事業の成長段階に応じた利用が可能です。

また、本施設は工業専用地域の立地特性を活かし、一般的なオフィスビルでは対応が難しい研究開発ニーズにも柔軟に対応します。1 階外構部には、化学系企業等の入居を想定し、消防法をはじめとする関係法令に基づく必要な安全対策を講じた危険物貯蔵所を 4 基設置しております。これにより、ライフサイエンス領域を中心に、化学・素材など周辺領域を含む研究開発プレイヤーの活動を支援します。



1・4階 専有部 賃貸ウェットラボ区画



2・3階 専有部 賃貸ウェットラボ区画

■ 研究者の交流と利便性を支える共用施設

幅広い研究開発のニーズに対応する専有部に加え、研究者のためのカフェ、ラウンジ、会議室等の共用施設を整備しています。運河沿いの開放感を活かした共用部により、入居企業間の自然な交流、社内外のコミュニケーション、イベント開催等を促進します。さらに、入居者の利便性向上に向け、2026 年秋頃には施設内にコンビニエンスストアが開業する予定です。



カフェ



ラウンジ



会議室

東陽町エリアで 2 拠点目となる「(仮称)三井リンクラボ東陽町 2」の開発に着手し、「三井リンクラボ」シリーズが計画中物件を含め関東エリアで 10 拠点体制に拡大

三井不動産は、東陽町エリアにおける研究拠点のさらなる集積に向け、「(仮称)三井リンクラボ東陽町 2」の開発に着手しました。「三井リンクラボ東陽町 1」と合わせて 2 拠点を一体的に展開することで、企業の成長段階や研究内容に応じた多様な環境を整備し、同エリアにおけるライフサイエンスクラスターの形成を推進してまいります。

また、これまで開発を進めてきた新木場エリアでは、2021 年に「三井リンクラボ新木場 1」、2023 年に「三井リンクラボ新木場 2」、2024 年に「三井リンクラボ新木場 3」が竣工し、都心に近接しながら本格的な研究開発が可能なラボ&オフィスの集積を進めてまいりました。「三井リンクラボ」シリーズとしては、2020 年のシリーズ開設以降、東京、千葉、神奈川などにおいて拠点を展開しており、現在、「三井リンクラボ」シリーズは計画中物件を含めて関東エリアにて 10 拠点体制へと拡大しています。



三井リンクラボ葛西



三井リンクラボ新木場 1



三井リンクラボ新木場 2



三井リンクラボ新木場 3



三井リンクラボ東陽町 1



三井リンクラボ横浜関内



三井リンクラボ日本橋 1



三井リンクラボ柏の葉 1



三井リンクラボ柏の葉 2



(仮称) 三井リンクラボ東陽町 2

関東エリアにおける三井リンクラボシリーズ

今回、「三井リンクラボ東陽町 1」が竣工した東陽町エリアは、新木場エリアに近接し、都心部と東京湾岸部を結ぶ交通利便性と、研究開発用途に適した工業専用地域としての立地特性を兼ね備えています。一般的なオフィスビルでは対応しにくいウェットラボをはじめとする多様な研究開発ニーズに応えることで、新木場で形成してきたラボ&オフィス集積を東陽町へ広げ、東京東部湾岸エリアにおける研究開発クラスターの形成を加速してまいります。

三井不動産とLINK-Jは、三井不動産による「場」の整備と、LINK-Jによる「コミュニティ」の形成・活性化を通じて、ライフサイエンス領域におけるエコシステムの構築を進めてまいりました。三井不動産は今後も、新木場・東陽町におけるライフサイエンスクラスターのさらなる拡張を推進し、研究開発プレイヤーが集い、つながり、成長するエコシステムの創出に貢献してまいります。



位置図

■「三井リンクラボ東陽町 1」物件概要

所在地	東京都江東区新砂一丁目 3 番 15 号
着工	2025 年 4 月
竣工	2026 年 7 月
敷地面積	約 9,800 ㎡(約 3,000 坪)
延床面積	約 20,000 ㎡(約 6,000 坪)
貸付面積	約 16,800 ㎡(約 5,100 坪)
設計・施工	鹿島建設株式会社
アクセス	東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩 9 分

■一般社団法人 LINK-Jについて

LINK-Jは、2016年3月に三井不動産と産学の有志が中心となって設立した一般社団法人で、2026年3月には設立10周年という節目を迎えました。医薬関連企業が集積する東京・日本橋エリアを主な活動拠点に、日本全国、さらには世界へと連携を広げながら、産官学連携によるライフサイエンス領域でのオープンイノベーションを促進し、新産業創造の支援に取り組んでいます。「コミュニティの形成」、「イノベーション支援」、「トレンド発信の強化」を活動の軸に、専門性の高いコミュニティの創出や、医学をはじめ、理学や工学、ICTや人工知能といった新たなテクノロジーなど、あらゆる科学の複合領域であるライフサイエンス領域において、分野を超えた内外の人的交流・技術交流を促進していきます。<https://www.link-j.org/>

■三井不動産グループのサステナビリティについて

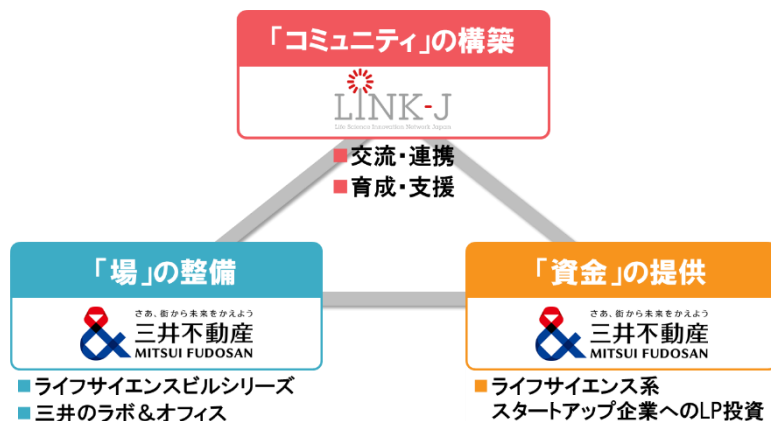
三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024年4月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」 <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>
・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

＜添付資料 1＞三井不動産のライフサイエンス・イノベーション推進事業

三井不動産は、事業領域拡大のための新産業創造を重要な戦略と位置づけています。ライフサイエンス領域では、スタートアップ企業や大学、病院、大手製薬会社などのキープレイヤーが、コラボレーションを通じてお互いの知識・技術・資本を活かしながら、業界の枠を超えて研究開発を発展させていくというエコシステムを、「コミュニティの構築」「場の整備」「資金の提供」を通じて構築することで、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を支援します。



● 「コミュニティ」の構築

LINK-J は、ライフサイエンス領域での「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的とし、それを実現するために、「交流・連携」および「育成・支援」事業を行っています。2026 年 2 月時点の会員数は 1,041 会員、2025 年に開催した交流・連携イベントは 1,254 件となっています。

● 「場」の整備

三井不動産はイノベーションによる新産業の創造・育成につながるエコシステムを構築する空間（ハード）を整備します。賃貸ラボ&オフィスに加え、東京・日本橋エリアと大阪・道修町近傍エリアにライフサイエンスビルシリーズを 13 か所展開しており、拠点整備以降、258 テナント(2026 年 6 月末時点)が集積しています。



● 「資金」の提供

三井不動産は LP 投資を通じて、大学・研究機関における高度な技術シーズをより多く実用化させ、ライフサイエンス系スタートアップ企業を支援することにより、新産業創造を更に加速してまいります。

<添付資料 2> 賃貸ラボ&オフィス事業展開

当社は国内において、新しいアセットクラスである「三井のラボ&オフィス」事業を 2019 年 5 月より開始しています。三井不動産がライフサイエンス領域のイノベーション促進のために取り組む「場の整備」と、LINK-J と連携して行う「コミュニティの構築」の一環となるものです。「三井のラボ&オフィス」は国内において、これまでに「三井リンクラボ葛西」、「三井リンクラボ新木場 1」、「三井リンクラボ新木場 2」、「三井リンクラボ新木場 3」、「三井リンクラボ 柏の葉 1」、「三井リンクラボ 柏の葉 2」、「三井リンクラボ 中之島」、「三井リンクラボ 横浜関内」の 8 施設を展開しております。今回、2026 年 7 月 31 日に竣工した「三井リンクラボ 東陽町 1」に加えて、同エリアで開発に着手した「(仮称)三井リンクラボ 東陽町 2」、さらに 2027 年 1 月に竣工を予定している「三井リンクラボ 日本橋 1」を加えると、計画中物件を含め国内 11 拠点、うち関東エリア 10 拠点の体制となります。なお、海外においては、米国にて、「イノベーションスクエア Phase II」(マサチューセッツ州ボストン市)(2023 年売却済み)、「トリービュー」(カリフォルニア州サンディエゴ市)、「ミッションロック Phase I」(カリフォルニア州サンフランシスコ市)、4 施設目として「(仮称)イノベーションスクエア Phase III」(2026 年に竣工予定)への参画を決定しています。また英国にて、初のラボ&オフィス事業「(仮称)大英図書館再開発事業」(2032 年に竣工予定)への参画を決定しています。

□三井リンクラボ葛西(第一三共葛西研究開発センター内)

所在地	東京都江戸川区北葛西 1-16-13
竣工	2020 年 1 月
敷地面積	施設全体 約 56,000 m ² (約 17,000 坪)
貸付面積	約 2,200 m ² (約 680 坪)(5 号館 2~4 階)



□三井リンクラボ新木場 1

所在地	東京都江東区新木場 2-3-8
竣工	2021 年 3 月
敷地面積	約 3,300 m ² (約 1,000 坪)
延床面積	約 11,100m ² (約 3,300 坪)
総貸付面積	約 7,900 m ² (約 2,400 坪)



□三井リンクラボ 柏の葉 1

所在地	千葉県柏市柏の葉 6-6-2
竣工	2021 年 11 月
敷地面積	約 3,600m ² (約 1,100 坪)
延床面積	約 10,900m ² (約 3,300 坪)
貸付面積	約 8,200m ² (約 2,400 坪)



□三井リンクラボ新木場 2

所在地	東京都江東区新木場 1-17-8
竣工	2023 年 4 月
敷地面積	約 9,000m ² (約 2,700 坪)
延床面積	約 18,200m ² (約 5,500 坪)
総貸付面積	約 14,600m ² (約 4,400 坪)



□三井リンクラボ中之島

所在地	大阪府大阪市北区中之島 4-3-51 (Nakanoshima Qross3~5 階)
竣工	2024 年 6 月
敷地面積	約 8,600m ² (約 2,600 坪)
延床面積	約 57,100m ² (約 17,300 坪)
貸付面積	約 1,800m ² (約 540 坪) ※賃貸ラボ部分のみ



□三井リンクラボ新木場 3

所在地	東京都江東区新木場 2-2-10
竣工	2024 年 10 月
敷地面積	約 6,900 m ² (約 2,100 坪)
延床面積	約 14,000 m ² (約 4,200 坪)
貸付面積	約 11,000 m ² (約 3,300 坪)



□三井リンクラボ横浜関内

所在地	神奈川県横浜市中区港町 1-1-1
竣工	2025 年 12 月
敷地面積	約 16,500m ² (約 5,000 坪)
延床面積	約 128,500m ² (約 38,800 坪)
貸付面積	約 1,200m ² (約 360 坪) ※賃貸ラボ部分のみ



□三井リンクラボ柏の葉 2

所在地	千葉県柏市柏の葉 6-6-1
竣工	2026 年 6 月
敷地面積	約 10,300m ² (約 3,100 坪)
延床面積	約 16,800m ² (約 5,100 坪)
貸付面積	一棟をセラレス・ジャパン社に賃貸



□三井リンクラボ東陽町 1

所在地	東京都江東区新砂一丁目 3 番 15 号
竣工	2026 年 7 月
敷地面積	約 9,800m ² (約 3,000 坪)
延床面積	約 20,000m ² (約 6,000 坪)
貸付面積	約 16,800m ² (約 5,100 坪)



□三井リンクラボ日本橋 1

所在地	東京都中央区日本橋本町 1 丁目 3 番
竣工	2027 年 1 月
敷地面積	約 2,500m ² (約 760 坪)
延床面積	約 28,000m ² (約 8,400 坪)
貸付面積	約 1,700m ² (約 520 坪)※賃貸ラボ部分のみ



□(仮称)三井リンクラボ東陽町 2

所在地	非公表
竣工	
敷地面積	
延床面積	
貸付面積	

